

# RELATÓRIO ANUAL 2022

Mais inteligente. Mais completo. Mais inovador.

das Séries 93<sup>a</sup>, 94<sup>a</sup> da 1<sup>a</sup> Emissão de  
CRI

HABITASEC SECURITIZADORA SA



Rio de Janeiro, Abril de 2023

Senhores Investidores  
HABITASEC SECURITIZADORA SA  
Comissão de Valores Mobiliários  
B3  
ANBIMA

Prezados Senhores,

Na qualidade de Agente Fiduciário das series 93,94 da 1ª Emissão de CRI da HABITASEC SECURITIZADORA SA apresentamos a V.Sas. o relatório anual sobre a referida emissão, atendendo o disposto na Resolução Comissão de Valores Mobiliários nº 17/2021, na alínea "b" do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei 6.404/76 e no termo de securitização.

Destacamos a seguir os principais eventos relacionados à emissão ocorridos em 2022.

Não houve aditamentos aos instrumentos legais relacionados à emissão em 2022.

A AGT realizada em 09/05/2022 deliberou: (i) aprovar a não declaração do vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente, não resgatar antecipadamente os CRI, em razão (i.1) do descumprimento de obrigação pecuniária, pela Devedora, referentes ao não pagamento de Juros Remuneratórios da CCB, em 15 de março de 2022 e 15 de abril de 2022, com recursos próprios da Devedora, conforme indicado no item (i) da Ordem do Dia e nos termos previstos na cláusula 7.1, item (a) da CCB, combinado com a Cláusula 8.2 do Termo de Securitização, e (i.2) do não pagamento pela Emissora, dos Juros Remuneratórios dos CRI, em 15 de março de 2022 e 15 de abril de 2022, em função dos inadimplementos mencionados acima, sendo certo que, independentemente do registro no Sistema da B3, de pagamento Remuneração no valor de R\$ 465.518,20 (quatrocentos e sessenta e cinco mil, quinhentos e dezoito reais e vinte centavos), em 15 de abril de 2022, na realidade ocorreu o pagamento de evento de Amortização Extraordinária no valor de R\$254.538,16 (duzentos e cinquenta e quatro mil, quinhentos e trinta e oito reais e dezesseis centavos), e (i.3) a Remuneração devida e não paga, em 15 de março de 2022 e 15 de abril de 2022, deverá ser paga, acrescida de Encargos Moratórios, na data a ser definida em Assembleia Geral de Titulares de CRI a ser realizada. (ii) aprovar a não declaração do vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente, não resgatar antecipadamente os CRI, em razão do descumprimento de obrigação não pecuniária indicado no item (ii) da Ordem do Dia, e nos termos da cláusula 7.1, item (b) da CCB, consistente na ausência de apresentação das vias registradas dos instrumentos que seguem indicados no Anexo II da presente Ata. Fica a Devedora obrigada a apresentar os documentos registrados à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da presente Ata; (iii) aprovar a alteração da Remuneração da CCB e dos CRI, de acordo com o seguinte: (iii.1) a partir de 08 de junho de 2021 (inclusive) até 15 de novembro de 2022 (exclusive), os juros remuneratórios serão correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescido de spread de 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis; e (iii.2) a partir de 15 de novembro de 2022 (inclusive), a Remuneração será composta pela atualização monetária, correspondentes à IPCA caso positiva, obtida pela divisão dos números-índices do IPCA dos meses de Setembro/2022 e Outubro/2022, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida dos juros remuneratórios equivalente a 12,6825% a.a. (doze inteiros e seis mil, oitocentos e vinte e cinco décimos de milésimos por cento ao ano), calculado sobre o Valor Nominal Atualizado dos CRI; (iv) aprovar a alteração do fluxo de pagamentos de remuneração da CCB e dos CRI, sendo que (iv.1) a Remuneração referente ao período entre 08 de junho de 2021 (inclusive) a 15 de outubro de 2021 (exclusive) será incorporada ao Saldo Devedor da CCB e ao Valor Nominal dos CRI; e (iv.2) a Remuneração referente ao período entre 15 de novembro de 2021 (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive), será paga nas respectivas datas de pagamento da remuneração, sendo certo que, (a) para a realização dos pagamentos de Remuneração ocorridos até a data de 15 de fevereiro de 2022, poderiam ser utilizados recursos disponíveis na Conta Centralizadora decorrentes dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente e (b) a partir da data de pagamento, do evento de Remuneração agendado para 15 de março de 2022 e até a Data de Vencimento, a Remuneração dos CRI deve ser paga, somente com

recursos decorrentes de transferências da Devedora, realizados com recursos próprios, ou seja: a Devedora deverá aportar, mensalmente, na conta corrente de titularidade do Patrimônio Separado, recursos próprios, suficientes para o pagamento da Remuneração dos CRI. Em 09 de maio de 2022, o Saldo Devedor da CCB e o Saldo Devedor dos CRI são, respectivamente, de R\$ 27.590.133,68 (vinte e sete milhões, quinhentos e noventa mil, cento e trinta e três reais e sessenta e oito centavos), sendo este montante considerado o Valor Principal da CCB e o Saldo Devedor dos CRI, a ser atualizado, conforme previsto no item (iii) da Ordem do Dia, acima, a partir desta data. Na apuração do Valor Principal da CCB e do Saldo Devedor dos CRI, além das incorporações de Remuneração já mencionadas, foram consideradas eventuais diferenças, a maior, ou a menor, entre o valor da Remuneração efetivamente paga e a Remuneração efetivamente devida, diferença essa, oriunda da alteração do spread de 6,0% (seis por cento) ao ano, para 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, no período de 08 de junho de 2021 a 15 de outubro de 2021 e (v) autorizar a Emissora e ao Agente Fiduciário a praticarem, em conjunto com a Devedora, todos os atos e tomar todas as providências estritamente necessárias para o cumprimento integral das deliberações acima, inclusive, a celebração do Quarto Aditamento à Cédula de Crédito Bancário Nº 018, substancialmente nos termos do Anexo III.

Em 17 de abril de 2023, foi realizada Assembleia Geral de Titulares de CRIs ("AGT"), na qual foi deliberado, (i) aprovar a prorrogação do prazo de vencimento dos CRI, passando a ser dia 23/05/2023, sendo certo de que não haverá alteração no cronograma de pagamento; (ii) aprovar a liberação dos valores direcionados à Conta do Patrimônio Separado ao Titular dos CRI todo dia 15 de cada mês, sendo certo que referidos valores serão utilizados para amortização do saldo devedor dos CRI; (iii) não aprovar a prorrogação do prazo de vencimento da Cédula de Crédito Bancário nº 018 de emissão da Devedora ("CCB"); (iv) aprovar e ratificar a concessão de prazo adicional para cumprimento das obrigações referente aos registros dos instrumentos relacionados no Anexo II pela Devedora e/ou Titular do CRI, sendo de responsabilidade da Devedora as despesas relacionadas aos referidos registros; (v) aprovar a alteração do Anexo 2.1. do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças e seu Primeiro Aditamento, celebrados, respectivamente, em 20/05/2022 e 24/11/2022 ("Instrumento de Alienação Fiduciária"), através da celebração do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, e todos os seus termos, conforme anexo IV da AGT ("Segundo Aditamento à Alienação de Imóveis"), excluindo da garantia fiduciária as unidades, objetos das matrículas nºs 166.476, 166.524, 166.479 e 166.551 e incluindo as unidades objetos das matrículas nºs 166.484, 166.509, 166.527, 166.531, 166.545 e 166.568, todas do Registro de Imóveis de Canoas/RS, sendo certo que as demais garantias outorgadas no âmbito da Emissão permanecem vigentes, em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Operação; (vi) aprovar (a) o percentual garantido por cada imóvel incluído na garantia fiduciária, (b) o valor atribuído a cada imóvel conforme indicado pela Devedora, constante do referido Anexo IV da AGT; (c) o valor para fins de leilão extrajudicial, conforme indicado no Anexo III da AGT; (vii) aprovar a minuta do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, e todos os seus termos, conforme anexo IV da AGT e (viii) sobre iniciar o processo de execução das garantias em razão do inadimplemento pecuniário e não pecuniário pela Devedora, bem como em razão do vencimento da CCB, suspender a matéria para sua deliberação pelo prazo máximo de 60 (sessenta) dias, ou por prazo inferior, a qualquer instante e a critério exclusivo do Titular do CRI. A apreciação sobre a situação da empresa foi realizada com base nas informações fornecidas pela Emissora, demonstrativos contábeis e controles internos deste Agente Fiduciário.

Informamos, também, que este relatório encontra-se à disposição dos investidores na sede da companhia emissora, na Simplific Pavarini DTVM, e na instituição que liderou a colocação dos CRIs.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à companhia emissora, estando também disponível em nosso website [www.simplificpavarini.com.br](http://www.simplificpavarini.com.br).

Atenciosamente,

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
Agente Fiduciário

**EMISSORA**

HABITASEC SECURITIZADORA SA, localizada na Av. Brg. Faria Lima 2894 , Itaim Bibi, São Paulo SP. Inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 09.304.427/0001-58.

**OBJETO SOCIAL**

--

**CARACTERÍSTICAS DO CRI****CARACTERÍSTICAS DOS CRIS DA 93ª SÉRIE**

Código CETIP / Código ISIN	20E1055012/BRHBSCCRI4W8
Instrução CVM	ICVM 476
Coordenador Líder	N/A
Banco Liquidante	Itaú Unibanco S.A.
Banco Escriurador	ITAU CORRETORA DE VALORES S.A.
Status da Emissão	VENCIDA
Título	CRI
Emissão / Séries	1/93
Valor Total da Emissão	25.000.000,00
Valor Nominal	1.000,00
Quantidade de Títulos	25.000
Forma	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie	GARANTIA REAL
Data de Emissão	11/05/2020
Data de Vencimento	01/12/2022
Forma de Subscrição e Integralização e Preço de Integralização	<p>4.1. A integralização dos CRI Seniores será realizada por meio da dação em pagamento, ao Cedente, pela cessão dos Créditos Imobiliários já a integralização dos CRI Subordinados ocorrerá, à vista, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da remuneração pro rata temporis e reduzido de eventuais amortizações de principal dos CRI, conforme previstos neste Termo de Securitização, desde a Data de Emissão, até a data de sua efetiva integralização ("<u>Preço de Subscrição</u>").</p> <p>4.1.1. O preço de subscrição será pago à vista, na data de subscrição, por meio da dação em pagamento da CCB em conformidade com os procedimentos de pagamento estabelecidos pela B3.</p> <p>4.1.2. A integralização dos CRI será realizada em uma única data, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.</p>
Remuneração	DI+ 8,50% a.a.
Data de Integralização	11/05/2020
Repactuação	-

**DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

3.5. Destinação de Recursos dos CRI: Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para a sub-rogação dos Direitos Creditórios, nos termos do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. A Emissora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário o comprovante, para fins da comprovação da correta destinação dos recursos da Emissão, dentro de até 5 (cinco) dias úteis de solicitação neste sentido

3.6. Destinação de Recursos da CCB: O montante de até R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) captados pela Devedora com a foram e serão utilizados integralmente para investimento direto ou indireto, nos

Empreendimentos Habitacionais Alvo indicados no Anexo I do presente Termo de Securitização.

3.6.1. A Devedora deverá comprovar para a Emissora e para o Agente Fiduciário, semestralmente, até a utilização de 100% dos recursos, ou até a Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, a destinação total dos recursos obtidos pela Devedora, acompanhado de declaração e cópia das notas fiscais. A Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário cópia de quaisquer outros documentos necessários à comprovação da destinação dos recursos em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento da respectiva solicitação pelo Agente Fiduciário

### CARACTERÍSTICAS DOS CRIS DA 94ª SÉRIE

Código CETIP / Código ISIN	20E1055013/BRHBSCCRI4X6
Instrução CVM	ICVM 476
Coordenador Líder	N/A
Banco Liquidante	Itaú Unibanco S.A.
Banco Escriurador	ITAU CORRETORA DE VALORES S.A.
Status da Emissão	VENCIDA
Título	CRI
Emissão / Séries	1/94
Valor Total da Emissão	10.000.000,00
Valor Nominal	1.000,00
Quantidade de Títulos	10.000
Forma	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie	GARANTIA REAL
Data de Emissão	11/05/2020
Data de Vencimento	01/12/2022
Forma de Subscrição e Integralização e Preço de Integralização	<p>4.1. A integralização dos CRI Seniores será realizada por meio da dação em pagamento, ao Cedente, pela cessão dos Créditos Imobiliários já a integralização dos CRI Subordinados ocorrerá, à vista, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da remuneração pro rata temporis e reduzido de eventuais amortizações de principal dos CRI, conforme previstos neste Termo de Securitização, desde a Data de Emissão, até a data de sua efetiva integralização ("<u>Preço de Subscrição</u>").</p> <p>4.1.1. O preço de subscrição será pago à vista, na data de subscrição, por meio da dação em pagamento da CCB em conformidade com os procedimentos de pagamento estabelecidos pela B3.</p> <p>4.1.2. A integralização dos CRI será realizada em uma única data, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.</p>
Remuneração	DI+ 8,50% a.a.
Data de Integralização	11/05/2020
Repactuação	n/a

### DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.5. Destinação de Recursos dos CRI: Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para a sub-rogação dos Direitos Creditórios, nos termos do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. A Emissora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário o comprovante, para fins da comprovação da correta destinação dos recursos da Emissão, dentro de até 5 (cinco) dias úteis de solicitação neste sentido

3.6. Destinação de Recursos da CCB: O montante de até R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) captados pela Devedora com a foram e serão utilizados integralmente para investimento direto ou indireto, nos

Empreendimentos Habitacionais Alvo indicados no Anexo I do presente Termo de Securitização.

3.6.1. A Devedora deverá comprovar para a Emissora e para o Agente Fiduciário, semestralmente, até a utilização de 100% dos recursos, ou até a Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, a destinação total dos recursos obtidos pela Devedora, acompanhado de declaração e cópia das notas fiscais. A Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário cópia de quaisquer outros documentos necessários à comprovação da destinação dos recursos em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento da respectiva solicitação pelo Agente Fiduciário

## POSIÇÃO DO CRI

### POSIÇÃO DOS CRIS DA 93ª SÉRIE

Custódia	Data	Emitidas	Adquiridas	Resgatadas	Canceladas	Vencidas	Convertidas	Circulação
B3	29/01/2021	25.000	0	0	0	0	0	25.000
B3	31/12/2021	0	0	0	0	0	0	25.000
B3	30/12/2022	0	0	0	0	0	0	25.000

## GARANTIA

Garantias constituídas nos termos dos respectivos Contratos de Garantia; da Cláusula 5 da Cédula de Crédito Bancário nº 018 de emissão da Devedora e da Cláusula Sétima do Termo de Securitização, a seguir transcrita:

7.1. Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, contarão com as seguintes garantias, previstas nos respectivos Instrumentos de Garantia:

(i) Aval;

(ii) Alienação Fiduciária de Imóveis;

(iii) Nova Alienação Fiduciária 1;

(iv) Nova Alienação Fiduciária 2;

(v) Nova Alienação Fiduciária 3;

(vi) Alienação Fiduciária de Quotas;

(vii) Fundo de Garantia;

(viii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e

(ix) Nova Cessão Fiduciária.

7.2. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Securitizadora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

7.3. Observado o disposto na cláusula 7.1, as Garantias são prestadas em cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, nos termos dos respectivos Documentos da Operação.

7.4. Substituição das Garantias Reais: Caso, a qualquer momento entre a data de celebração da CCB e o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Emitente queira substituir qualquer uma das Garantias Reais e desde que atentam todos os critérios de substituição abaixo estabelecidos, a Emitente deverá providenciar a substituição das Garantias Reais ("Substituição de Garantia"), que deverá ocorrer no prazo estabelecido abaixo.

7.5. A Substituição de Garantia deverá encontrar-se perfeitamente formalizada (incluindo a obtenção de todos e quaisquer registros, averbações e autorizações que sejam necessários para assegurar a existência, validade e eficácia, inclusive perante terceiros), no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data em que manifestar seu interesse na substituição de quaisquer das Garantias Reais.

7.6. Exclusivamente nas hipóteses de necessidade de substituição das Alienações Fiduciárias de Imóveis por outras garantias reais imobiliárias, o prazo previsto acima poderá ser prorrogado automaticamente, uma única vez, por mais 30 (trinta) dias, desde que a Emitente comprove à Securitizadora que houve demora na conclusão da auditoria jurídica e/ou do cartório de registro de imóveis em realizar o registro, ou ainda que este esteja em greve ou com os serviços suspensos por qualquer motivo, ou, ainda, caso o cartório de registro de imóveis faça qualquer exigência com relação ao registro, desde que tais exigências sejam cumpridas tempestivamente pela Emitente.

7.7. Garantias Autorizadas e Critérios de Elegibilidade: A Emitente e/ou alguma empresa sob controle direto ou indireto da Emitente, subsidiárias e pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emitente, que venha a outorgar alguma garantia real à operação, nos termos previstos na CCB ("Novos Garantidores"), conforme aplicável e desde que atentam todos os critérios de substituição estabelecidos na cláusula 7, deverão providenciar a substituição das Garantias Reais por meio de quaisquer dos expedientes abaixo mencionados, a seus exclusivos critérios (em conjunto, "Outras Garantias"):

- í. cessão fiduciária, pela Emitente ou por Novos Garantidores, de direitos creditórios que atendam aos Critérios de Elegibilidade dos Direitos Creditórios, conforme abaixo definido; ou

- ii. alienação fiduciária, pela Emitente ou por Novos Garantidores, de imóveis que atendam aos Critérios de Elegibilidade dos Imóveis, conforme abaixo definido.

7.8. Substituição de Garantia Mediante Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Caso se opte pela substituição pelo método mencionado no item 7.6 (i) acima, a Emitente deverá obedecer aos seguintes critérios: (a) oferecer direitos creditórios oriundos de instrumentos públicos ou particulares de venda e compra de unidades residenciais dos imóveis de sua propriedade e por elas comercializadas; e (b) direcionar os pagamentos de tais recebíveis para a Conta Centralizadora, observado o prazo máximo para a formalização do Reforço de Garantia mencionado nos itens 7.5. e 7.6. acima, verificadas, porém, as condições abaixo estabelecidas.

7.9. O Financiador ou a Securitizadora, conforme o caso, deverá aceitar a cessão fiduciária de recebíveis descrita no item 7.8, acima, que perfaçam valor nominal suficiente para cobrir o valor das Garantias Reais substituídos e que preencham os seguintes critérios de elegibilidade ("Critérios de Elegibilidade dos Direitos Creditórios") a serem verificados pela Securitizadora:

- i. cada devedor de recebíveis poderá apresentar restrições de crédito, apontadas em consulta eletrônica ao banco de dados da Serasa Experian S.A., limitadas a 3 (três) pendências, cujos valores somados não podem ultrapassar R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), conforme consulta realizada pela Emitente e/ou pela Fiduciante, às suas próprias expensas;
- ii. a quitação integral das parcelas dos instrumentos públicos ou particulares de venda e compra cujos recebíveis serão cedidos fiduciariamente deve estar prevista para, no mínimo, 6 (seis) meses contados da constituição da nova garantia;
- iii. os instrumentos públicos ou particulares de venda e compra cujos recebíveis serão cedidos fiduciariamente somente poderão ter, em aberto, 1 (uma) parcela mensal, no máximo;
- iv. o limite de concentração de direitos creditórios devidos por um mesmo devedor é de 5% (cinco por cento) do valor total dos direitos creditórios destinados ao Reforço de Garantia; e
- v. o empreendimento deverá ter sido objeto de auditoria legal (due diligence) realizada e concluída, de modo satisfatório a critério do Financiador.

7.10. Substituição de Garantia Mediante Alienação Fiduciária de Imóvel: Caso se opte, sempre de comum acordo entre a Emitente e/ou Financiador, conforme o caso, pela substituição pelo método mencionado no item 7.6 (ii) acima, através da alienação fiduciária de imóvel, verificadas, porém, as condições abaixo estabelecidas.

7.11. O Financiador e/ou credor, conforme o caso, deverá aceitar os imóveis a serem entregues em alienação fiduciária desde que o valor de venda forçada de tais imóveis seja suficiente para reestabelecer o montante da garantia sendo certo que a Emitente, e/ou os Novos Garantidores somente poderão oferecer imóveis que preencham os seguintes critérios de elegibilidade ("Critérios de Elegibilidade dos Imóveis"):

- i. a determinação dos valores de cada um dos Imóveis, será obtida por avaliação, e caso se tratar de imóvel equivalente a outro comercializado, será considerado ao preço médio de venda das 3 (três) últimas vendas realizadas nos últimos 6 (seis) meses, de imóveis equivalentes; e
- (ii) os imóveis ofertados deverão ter sido objeto de auditoria legal (due diligence) realizada e concluída, de modo satisfatório a critério do Financiador.

7.12. A Emitente e/ou os Novos Garantidores deverão entregar ao Financiador, a opinião legal relativos aos imóveis ofertados, conforme estabelecido no item (ii) da Cláusula 7.11., acima, na mesma data em que referidos imóveis sejam ofertados a título de Substituição de Garantia.

7.13. Para a outorga da alienação fiduciária de imóvel, as partes celebrarão novo contrato de alienação fiduciária.

7.14. O prazo máximo total descrito nas cláusulas 7.5. e 7.6., acima, para realização da Substituição de Garantia mediante alienação fiduciária de imóvel será entendido como atendido após o registro do contrato de alienação fiduciária na matrícula do imóvel.

7.15. Caso o registro da alienação fiduciária na matrícula do imóvel não seja realizado em até 30 (trinta) dias corridos, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias, nos termos dos itens 7.5. e 7.6., acima, contados da aprovação do Imóvel a ser substituído, que acarrete na necessidade de Substituição de Garantia, a Emitente compromete-se a realizar a Substituição de Garantia mediante a outorga de outros recebíveis apresentados e aprovados previamente pelo Financiador ou pela Securitizadora, por escrito, no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos do decurso do prazo para o registro. Tal apresentação dos recebíveis ao Financiador ou à Securitizadora deverá ocorrer com antecedência de pelo menos 5 (cinco) dias, para sua manifestação. A garantia em questão será liberada após a comprovação do registro da alienação fiduciária na matrícula do imóvel.

7.16. Momento da Substituição: Na ocorrência de qualquer substituição de garantia, nos termos acima, a liberação da garantia anteriormente outorgada somente será realizada após a efetiva constituição da nova garantia. Entende-se por “efetiva constituição da nova garantia”, caso a nova garantia seja (i) imóvel, o registro do contrato de alienação fiduciária na matrícula do imóvel alienado; e (ii) direitos creditórios, o registro do contrato de cessão fiduciária nos cartórios de títulos e documentos aplicáveis.

7.17. Procedimento Operacional do Reforço ou Substituição de Garantia: O Financiador ou a Securitizadora, conforme o caso, terá 5 (cinco) Dias Úteis a partir do recebimento completo das informações e do recebimento de declaração da Emitente ou de declaração da Emitente em conjunto com os Novos Garantidores, conforme aplicável, atestando o cumprimento dos Critérios de Elegibilidade dos Direitos Creditórios e/ou que os Critérios de Elegibilidade dos Imóveis atendem ao disposto no item 7.11. acima, conforme aplicável, para verificar o seu respectivo atendimento. Caso o Financiador ou Securitizadora, conforme o caso, verifique que a nova garantia atende aos Critérios de Elegibilidade dos Direitos Creditórios e/ou que os Critérios de Elegibilidade dos Imóveis atendem ao disposto acima, conforme aplicável, as partes (incluindo quaisquer Novos Garantidores, se aplicável) celebrarão os respectivos instrumentos necessários à realização da Substituição de Garantia.

7.18. Disposições Comuns às Garantias: Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo o Agente Fiduciário, em benefício dos titulares de CRI, executar todas e quaisquer garantias outorgadas à Securitizadora no âmbito dos Documentos da Operação, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, inclusive no que diz respeito à possibilidade de o Aval ser executado prévia ou posteriormente à excussão das demais Garantias, independentemente de concordância de qualquer Garantidor. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar as demais.

7.19. As Garantias foram outorgadas em caráter irrevogável e irretratável pelos Garantidores, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Operação.

## **AMORTIZAÇÃO**

5.5. Amortização Ordinária: O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em uma única parcela na data de vencimento informada no Anexo III, sem prejuízo da possibilidade de realização de Amortizações Extraordinárias, conforme estabelecido neste Termo de Securitização.

## **REMUNERAÇÃO**

5.6. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos (“Cascata de Pagamentos”), de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, livres de resgates antecipados e amortizações extraordinárias, após o cumprimento do item anterior:

- (a) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data da amortização;
- (b) Juros Remuneratórios vincendos dos CRI Senior no respectivo mês de pagamento;
- (c) Amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário dos CRI Senior, se houver;
- (d) Juros Remuneratórios vincendos dos CRI Subordinados no respectivo mês de pagamento; e
- (e) Amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados, se houver.

## **RESGATE ANTECIPADO**

8.2. Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI: Os CRI serão amortizados extraordinariamente, de forma parcial, ou resgatados antecipadamente de forma total, nas hipóteses de antecipação do fluxo de

pagamentos dos Créditos Imobiliários, a saber: na ocorrência (i) do Resgate Antecipado previsto no item 1.3 da CCB; e/ou (ii) na ocorrência de algum Evento de Vencimento Antecipado disposto no item 7.1 da CCB.

8.2.1. Na hipótese de Resgate Antecipado, será devido o Valor Nominal dos CRI ou saldo do Valor Nominal unitário acrescido da Remuneração (“Valor do Resgate”), acrescidos de multa de pré-pagamento (*break funding fee*) em valor equivalente a: (i) 3,00% a.a. (três por cento ao ano) (“Prêmio”), incidente sobre o Valor do Resgate, calculado na data do resgate.

8.2.1.1. Não será devido o Prêmio caso o Resgate Antecipado seja realizado a partir da Data de Emissão, com recursos provenientes das vendas das unidades dos Imóveis alienados fiduciariamente em garantia da CCB ou com recursos provenientes da venda de unidades em estoque das sociedades cujas cotas/ações venham a ser alienadas fiduciariamente em garantia da CCB, sendo certo que o Resgate Antecipado sem a incidência de Prêmio somente será realizado quando o fluxo do regime de caixa efetivamente pago corresponda a, no mínimo, 5,00% (cinco por cento) do saldo devedor da CCB.

8.2.2. Em caso de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, o valor a ser pago pela Emissora aos Titulares dos CRI será correspondente ao saldo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos no período, além de quaisquer despesas pendentes relacionadas à Emissão, na data do efetivo pagamento.

8.2.3. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover a amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total dos CRI vinculados ao presente Termo. Neste caso, a Emissora deverá informar o Agente Fiduciário e à B3, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos, comunicando o evento que ensejará a amortização extraordinária ou resgate antecipado.

8.2.4. A amortização extraordinária parcial será realizada sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento. No caso de amortização extraordinária parcial, uma nova tabela de pagamentos de juros e amortização, com os valores alterados, será elaborada pela Emissora e disponibilizada ao Agente Fiduciário e à B3.

## **PATRIMÔNIO SEPARADO**

9.1. Na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514, a Securitizadora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários representados pelas CCI lastro para a emissão dos CRI.

9.2. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante da CCI, será registrado conforme previsto no artigo 23, § único, da Lei n.º 10.931/04.

9.3. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

9.3.1. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto (i) pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, (ii) as CCI, (iii) pelas Garantias, e (iv) pela Conta Centralizadora e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI, pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei n.º 9.514.

9.4. Na forma do artigo 11 da Lei n.º 9.514, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora e/ou Devedora, não se prestando à constituição de garantias ou de execução por quaisquer dos credores, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

9.5. A Securitizadora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento no âmbito dos CRI e demais encargos acessórios dos CRI, bem como mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei n.º 9.514.

**9.5.1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM n.º 414, a Securitizadora declara que:**

- a. a custódia de via original da Escritura de Emissão será realizada pela Instituição Custodiante;
- b. a guarda e a conservação das vias originais dos documentos que comprovam a origem do Crédito Imobiliário, bem como dos demais Documentos da Operação, serão de responsabilidade da Securitizadora;
- c. a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Securitizadora, da seguinte forma:

**c.1)** à Securitizadora: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) a apuração e informação à Devedora dos valores devidos; (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Centralizadora; e (iv) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias;

**c.2)** à Devedora: (i) a adoção das providências necessárias à efetivação do crédito, na Conta Centralizadora, do valor das parcelas de responsabilidade da Devedora; e (ii) a prestação de informações relacionadas à inexecução dessa tarefa, assim que solicitadas pela Securitizadora.

9.6. A Securitizadora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo, reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado.

9.7. Taxa de Administração: A Securitizadora fará jus ao recebimento mensal da Taxa de Administração, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) líquidos de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário.

9.8. Todos os tributos e/ou contribuições que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Securitizadora descrita no item 9.8. acima, serão suportados pela Devedora, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Securitizadora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

9.8.1. A Taxa de Administração deverá ser paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente na Data de Verificação, até o resgate total dos CRI.

9.9.2. Em caso de atraso no pagamento da Taxa de Administração, incidirão sobre o valor do débito correção monetária pelo IGP-M, multa de 2% (dois por cento), bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*.

## **FIANÇA**

n/a

## **FUNDO DE DESPESA**

n/a

**FUNDO DE RESERVA**

n/a

**FUNDO DE OBRAS**

n/a

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

Nos termos do Anexo II da Escritura de Emissão da CCI.

**ANEXO II - DESCRIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS ALVO**

São os empreendimentos denominados:

1. Condomínio Residencial formado por edifícios denominado "New Life", incorporado pela Capa Incorporadora Imobiliária New Life SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 08.861.322/0001-37, pertencente ao mesmo grupo societário da Devedora, objeto da matrícula de nº 155.141 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre - RS;
2. Edifício Residencial denominado "Life Park Colors", incorporado pela Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre III SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 12.470.338/0001-96, pertencente ao mesmo grupo societário da Devedora, objeto da matrícula de nº 105.207 do Registro de Imóveis de Canoas - RS;
3. Edifícios Residenciais denominados "Life Park Garden" e "Life Park Green", incorporados pela Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre II SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 12.148.583/0001-81, pertencente ao grupo societário da Devedora, objeto das matrículas de nº 105.206 e 105.205, respectivamente, ambos do Registro de Imóveis de Canoas - RS;
4. Edifício Residencial denominado "Like Open Concept", incorporado pela Capa Incorporadora Imobiliária Capitão SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 16.525.006/0001-12, pertencente ao mesmo grupo societário da Devedora, objeto da matrícula de nº 189.765 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre - RS;
5. Edifício Residencial denominado "Condomínio Residencial FWD", incorporado pela EGL Dois Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 11.121.572/0001-45, pertencente ao mesmo grupo societário da Emitente, objeto da matrícula de nº 173.692 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre - RS.

## **DECLARAÇÃO DA EMISSORA**

DocuSign Envelope ID: A073B978-2AC2-4535-97DD-C92923BA618D

A/C

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA. ("Agente Fiduciário")**

CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01

Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, conjunto 1401, CEP 04.534-002, Itaim Bibi

São Paulo/ SP

REF: Relatório Anual - Exercício Social 2022Via digital por e-mail

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, com sede nesta Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, bairro Jardim Paulista, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58, NIRE 35300352068, com seu Estatuto Social Consolidado datado de 25/04/2019, devidamente registrado sob o nº 257.983/19-3, em 16/05/2019 ("SECURITIZADORA"), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, pelo presente instrumento **DECLARA** o quanto segue, atestando o cumprimento integral e manutenção das disposições contidas nos termos de securitização dos valores mobiliários de sua emissão, e, além disso, declara que:

1. Em relação aos Termos de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") das seguintes Séries e Emissão:

EMISSÃO	SÉRIE	DEVEDORA	AF
1ª	093ª	NEX	Simplific Pavarini
1ª	094ª	NEX	Simplific Pavarini

2. Os recursos captados com as emissões de CRI acima indicadas foram utilizados, pela **SECURITIZADORA**, para o pagamento do preço da aquisição dos créditos, conforme previsto no Termo de Securitização.

DocuSign Envelope ID: A073B978-2AC2-4535-97DD-C92923BA618D

3. O referido CRI venceu em 01/12/2022, todavia este não foi integralmente quitado pelos Devedores.

4. A **SECURITIZADORA** notificou a Devedora acerca da inadimplência e sinalizou os Titulares de CRI acerca do indicado no item 3 supra.

5. A **SECURITIZADORA** está atuando de acordo as determinações dos Titulares de CRI, dentro do previsto e estipulado no Termo de Securitização, para plena satisfação do crédito referente aos CRI pelos Titulares de CRI.

6. A **SECURITIZADORA** declara ainda que:

I. Não foram realizadas operações fora de seu objeto social e foram observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

II. As alterações do Estatuto Social da **SECURITIZADORA**, são exclusivamente as refletidas na ficha cadastral completa emitida pela Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) e disponibilizado a este Agente Fiduciário;

III. Foi mantido o registro de companhia aberta junto à Comissão de Valores Mobiliários;

IV. Manteve instituído o regime fiduciário sobre os créditos que foram utilizados para lastro da emissão dos valores mobiliários;

V. Assegurou a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, os quais se encontram custodiados ou são objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade nos termos dos documentos da oferta do CRI supra indicado, conforme declaração de custódia do custodiante, conforme inciso XIII do art. 11º da Instrução 583/16;

VI. Adota procedimentos internos para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem as operações de securitização para a emissão de CRI supra indicada, não sejam cedidos a terceiros e, inclusive, são mantidos custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, conforme inciso XIII do art. 11º da Instrução 583/16;

VII. Os créditos objeto do regime fiduciário: (i) destinam-se exclusivamente à liquidação dos títulos a que estiverem afetados; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora ressalvado o disposto no art. 76 da Medida Provisória nº 2.158-

DocuSign Envelope ID: A073B978-2AC2-4535-97DD-C92923BA618D

35, de 24 de agosto de 2001; e; (iii) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer dos credores da Companhia Securitizadora, por mais privilegiado que sejam; e

VIII. Permanecem válidas as declarações da **SECURITIZADORA** dispostas nos respectivos Termos de Securitização.

7. Cumpre informar que essa declaração emprega o disposto nos itens 4 e 5 do Ofício-Circular nº 6/2020/CVM/SIN veiculado pela Comissão de Valores Mobiliários em 26 de março de 2020, no que tange à troca de informações e documentos entre os prestadores de serviço de forma virtual e remota para a emissão de CRI, isso por considerar a excepcional situação sanitária provocada pela pandemia de COVID-19.

São Paulo, 13 de abril de 2023.

DocuSigned by:  
*Marcos Ribeiro do Valle*  
B3FB3F00AA5848A...

DocuSigned by:  
*Daniela Angela Rodrigues*  
1DA2B481851B492...

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A**

## RELATÓRIO DA EMISSORA

O relatório da emissora na íntegra pode ser acessado e impresso através do link: [Visualizar](#)

---

## COVENANTS

Esta emissão não possui covenants para o ano de 2022.

## PAGAMENTOS PROGRAMADOS E EFETUADOS

### PAGAMENTOS DA 93ª SÉRIE

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
12/06/2020	-	Juros		Desconsiderado	-	
13/07/2020	-	Juros		Desconsiderado	-	
11/08/2020	-	Juros		Desconsiderado	-	
11/09/2020	-	Juros		Desconsiderado	-	
13/10/2020	-	Juros		Desconsiderado	-	
11/11/2020	-	Juros		Desconsiderado	-	
11/12/2020	-	Juros		Desconsiderado	-	
11/01/2021	11/01/2021	Juros		Liquidado	R\$ 5,82927100	
11/02/2021	11/02/2021	Juros		Liquidado	R\$ 7,06081099	
11/03/2021	11/03/2021	Juros		Liquidado	R\$ 5,52162299	
12/04/2021	12/04/2021	Juros		Liquidado	R\$ 6,91352200	
11/05/2021	11/05/2021	Juros		Liquidado	R\$ 6,80998200	
08/06/2021	08/06/2021	Juros		Liquidado	R\$ 6,93819200	
08/06/2021	08/06/2021	Amortização Constante	100,0000%	Inadimplente	R\$ 972,50513000	
08/06/2021	08/06/2021	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 27,49487000	
16/11/2021	16/11/2021	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 4,95047580	
16/11/2021	16/11/2021	Juros		Liquidado	R\$ 13,10769900	
15/12/2021	15/12/2021	Juros		Liquidado	R\$ 14,53402820	
15/12/2021	15/12/2021	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 22,24304384	
17/01/2022	17/01/2022	Juros		Liquidado	R\$ 16,72075194	
15/02/2022	15/02/2022	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 15,94656782	
15/02/2022	15/02/2022	Juros		Liquidado	R\$ 15,72901620	
18/04/2022	-	Juros		Inadimplente	-	
18/04/2022	-	Amortização Extraordinária		Inadimplente	-	
16/05/2022	16/05/2022	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 3,36290800	
16/05/2022	-	Juros		Inadimplente	-	
15/06/2022	-	Juros		Inadimplente	-	
15/06/2022	15/06/2022	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 12,35479520	
15/07/2022	15/07/2022	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 10,05631640	
15/07/2022	-	Juros		Inadimplente	-	
15/08/2022	-	Juros		Inadimplente	-	
15/08/2022	15/08/2022	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 12,66155120	
15/09/2022	-	Juros		Inadimplente	-	
15/09/2022	15/09/2022	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 24,46152760	
17/10/2022	-	Juros		Inadimplente	-	
16/11/2022	-	Juros		Inadimplente	-	
16/11/2022	16/11/2022	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 16,39419040	
01/12/2022	-	Juros		Inadimplente	-	
01/12/2022	-	Amortização Extraordinária		Inadimplente	-	
01/12/2022	-	Multa		Inadimplente	-	

### PAGAMENTOS DA 94ª SÉRIE

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
11/02/2021	-	Juros		Não Liquidado	-	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
11/03/2021	-	Juros		Não Liquidado	-	
12/04/2021	-	Juros		Não Liquidado	-	
11/05/2021	-	Juros		Não Liquidado	-	
08/06/2021	-	Juros		Não Liquidado	-	
08/06/2021	-	Amortização Constante	100,0000%	Não Liquidado	-	

## RATING

**Esta emissão não possui classificação de risco.**

## ASSEMBLEIAS DE INVESTIDORES

AGT - 02 - 09/05/2022 | [Visualizar](#)

## ADITAMENTOS

ALIENACAO FIDUCIARIA DE BENS IMOVEIS EM GARANTIA COM CONDICAO SUSPENSIVA E OUTRAS AVENCAS (NOVA ALIENACAO 3) - 1º ADITAMENTO Realizado em 24/08/2022

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
RGI	RIO GRANDE DO SUL	PORTO ALEGRE	24/08/2022	<a href="#">Visualizar</a>
Assinatura Eletrônica	SAO PAULO	SAO PAULO	28/06/2022	<a href="#">Visualizar</a>

ALIENACAO FIDUCIARIA DE IMOVEL - 1º ADITAMENTO (EDSON) Realizado em 11/05/2020

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	11/05/2020	<a href="#">Visualizar</a>

ALIENACAO FIDUCIARIA DE IMOVEL - 2º ADITAMENTO Realizado em 25/10/2021

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura Eletrônica	SANTA CATARINA		25/10/2021	<a href="#">Visualizar</a>

ALIENACAO FIDUCIARIA DE QUOTAS - 1º ADITAMENTO Realizado em 11/05/2020

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	11/05/2020	<a href="#">Visualizar</a>
RTD	RIO GRANDE DO SUL	PORTO ALEGRE	-	<a href="#">Visualizar</a>
RTD Eletrônico	SAO PAULO	SAO PAULO	14/10/2021	<a href="#">Visualizar</a>

ALIENACAO FIDUCIARIA DE QUOTAS - 2º ADITAMENTO Realizado em 25/10/2021

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
RTD Eletrônico	SAO PAULO		19/09/2022	<a href="#">Visualizar</a>
Assinatura Eletrônica	SAO PAULO		25/10/2021	<a href="#">Visualizar</a>
RTD	RIO GRANDE DO SUL	PORTO ALEGRE	14/12/2021	<a href="#">Visualizar</a>

CCB - 1º ADITAMENTO Realizado em 28/12/2017

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
RTD	RIO GRANDE DO SUL	PORTO ALEGRE	28/12/2017	<a href="#">Visualizar</a>

CCB - 2º ADITAMENTO Realizado em 31/12/1969

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
RTD	PORTO ALEGRE		-	<a href="#">Visualizar</a>

CCB - 4º ADITAMENTO Realizado em 09/05/2022

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura Eletrônica	SAO PAULO	SAO PAULO	09/05/2022	<a href="#">Visualizar</a>

CESSAO DE CREDITO IMOBILIARIO - 1º ADITAMENTO (EDSON) Realizado em 31/12/1969

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
RTD	MINAS GERAIS	ITAUNA	-	<a href="#">Visualizar</a>
RTD Eletrônico	SAO PAULO	SAO PAULO	15/08/2022	<a href="#">Visualizar</a>
RTD	RIO GRANDE DO SUL		03/05/2022	<a href="#">Visualizar</a>

CESSAO FIDUCIARIA DE DIREITOS CREDITORIOS - 1º ADITAMENTO Realizado em 11/05/2020

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
RTD Eletrônico	MINAS GERAIS	ITAUNA	21/03/2022	<a href="#">Visualizar</a>
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	11/05/2020	<a href="#">Visualizar</a>
RTD Eletrônico	RIO GRANDE DO SUL	PORTO ALEGRE	29/12/2021	<a href="#">Visualizar</a>
RTD Eletrônico	SAO PAULO	SAO PAULO	15/08/2022	<a href="#">Visualizar</a>

CESSAO FIDUCIARIA DE DIREITOS CREDITORIOS - 2º ADITAMENTO Realizado em 11/05/2020

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	11/05/2020	<a href="#">Visualizar</a>
RTD Eletrônico	MINAS GERAIS	ITAUNA	21/03/2022	<a href="#">Visualizar</a>
RTD Eletrônico	RIO GRANDE DO SUL	PORTO ALEGRE	29/12/2021	<a href="#">Visualizar</a>
RTD Eletrônico	SAO PAULO	SAO PAULO	15/08/2022	<a href="#">Visualizar</a>

CESSAO FIDUCIARIA DE DIREITOS CREDITORIOS - 3º ADITAMENTO Realizado em 25/10/2021

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura Eletrônica	SAO PAULO		25/10/2021	<a href="#">Visualizar</a>
RTD Eletrônico	RIO GRANDE DO SUL	PORTO ALEGRE	29/12/2021	<a href="#">Visualizar</a>
RTD Eletrônico	MINAS GERAIS	ITAUNA	01/04/2022	<a href="#">Visualizar</a>
RTD Eletrônico	SAO PAULO	SAO PAULO	15/08/2022	<a href="#">Visualizar</a>

TERMO DE SECURITIZACAO - 1º ADITAMENTO Realizado em 20/10/2020

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	20/10/2020	<a href="#">Visualizar</a>

TERMO DE SECURITIZACAO - 2º ADITAMENTO Realizado em 15/10/2021

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura Eletrônica	SAO PAULO	SAO PAULO	15/10/2021	<a href="#">Visualizar</a>

## PREÇOS UNITÁRIOS AO PAR - PU'S

Os valores disponíveis nos links abaixo refletem nossa interpretação da documentação da emissão, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro. Os PU's disponíveis nos links abaixo foram calculados ao par, isto é, na curva de atualização e remuneração estabelecida nos documentos da operação.

Outros agentes do mercado financeiro poderão apresentar valores diferentes, dependendo da metodologia de cálculo aplicada. Em caso de dúvida de como os aqui apresentados foram apurados, solicitamos entrar em contato para maiores esclarecimentos com o [spvalores@simplificpavarini.com.br](mailto:spvalores@simplificpavarini.com.br).

Planilha

Baixar

Planilha de Pu da 93ª Série

[Baixar](#)

Planilha de Pu da 94ª Série

[Baixar](#)

## EVENTOS SOCIETÁRIOS E ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

AGE Realizada em 29/04/2022 | [Visualizar](#)

AGO Realizada em 29/04/2022 | [Visualizar](#)

RCA Realizada em 29/04/2022 | [Visualizar](#)

## FATOS RELEVANTES

Fato Relevante Divulgado em 03/02/2022 | [Visualizar](#)

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2022)

**O Relatório da Administração, na íntegra, pode ser acessado e impresso através do link: [Visualizar](#)**

---

## NOTAS EXPLICATIVAS

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2022)

**As Notas Explicativas, na íntegra, podem ser acessadas e impressas através do link: [Visualizar](#)**

## DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

### CONTROLADORA

HABITASEC SECURITIZADORA S.A. - CONTROLADORA		
Balanco Patrimonial		
RUBRICAS SELECIONADAS	12-31-22	12-31-21
Ativo Circulante	6,793,407	3,103,072
Ativo Não Circulante	733,341	177,528
Ativo Realizável A Longo Prazo	0	0
Passivo Circulante	2,575,972	924,716
Empréstimos, Financiamentos	0	0
Debêntures	0	0
Passivo Não Circulante	0	0
Empréstimos, Financiamentos	0	0
Debêntures	0	0
Patrimônio Líquido	4,950,776	2,355,884
<b>Demonstração do Resultado do Exercício</b>		
RUBRICAS SELECIONADAS	12-31-22	12-31-21
Receita de Vendas Líquida	5,866,808	8,435,287
Lucro Bruto	5,300,668	7,539,974
Lucro antes dos Resultado Financeiro (Operacional)	-4,842,972	720,099
Lucro antes dos Impostos	11,251,351	7,338,243
Lucro/prejuízo Do Exercício	7,449,892	4,867,240
<b>Análise</b>		
INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS	12-31-22	12-31-21
Liquidez Geral	2.64	3.36
Liquidez Corrente	2.64	3.36
Endividamento Total (Part. Cap. Terceiros)	0.52	0.39
Endividamento Oneroso	0.00	0.00
Margem Bruta	0.90	0.89
Margem Operacional	-0.83	0.09
Margem Líquida	1.27	0.58
Retorno Sobre o PL (ROE)	-298.10%	-193.81%

## PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2022)



**MOORE MSLL Lima Lucchesi**  
Auditores e Contadores Ltda  
Av. Vereador José  
Diniz, 3.707 4º andar.  
Brooklin Paulista - CEP 04603-905  
São Paulo – SP  
T 55 (11) 5561 2230  
C 55 (11) 9 9129 0433  
E mssp@mooremsll.com.br  
E mssp@moorebrasil.com.br  
www.moorebrasil.com.br

### RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Acionistas da

Habitasec Securitizadora S.A.

#### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Habitasec Securitizadora S.A. que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2022, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Habitasec Securitizadora S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

#### Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

#### Principais Assuntos de Auditoria ("PAA")

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

- Direitos Creditórios de atividades de securitização

- Porque é um PAA

A Companhia mantém registrados, e apresentados nos Patrimônios em Separado, direitos de créditos de atividade de securitização vinculados às suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) que embasam as suas operações, as quais têm sido emitidas sem coobrigação. Referidos direitos de créditos tem o propósito específico e exclusivo de prover o lastro a liquidação financeira desses



certificados de recebíveis emitidos aos investidores. A Companhia, no contexto de suas operações, conduz a estruturação de operações vinculando os referidos direitos de créditos aos correspondentes certificados de recebíveis. Adicionalmente, conduz o gerenciamento do recebimento desses ativos, bem como o pagamento dos certificados dos recebíveis imobiliários em conexão às suas obrigações. Esse tema foi considerado um principal assunto em nossa auditoria pois trata-se da principal atividade da Companhia e com reflexo relevante no conjunto das demonstrações financeiras da Companhia.

#### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, entre outros:

- (i) entendimento junto a administração dos controles internos relevantes ao registro dos direitos de créditos financeiros e a avaliação do desenho das atividades de controle;
- (ii) confirmação, em base de amostras, dos direitos de créditos financeiros, inspecionando as evidências de sua ocorrência, integridade, exatidão e adequada contabilização.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração para o reconhecimento e mensuração dos direitos creditórios de atividades de securitização, assim como dos certificados de recebíveis e suas respectivas divulgações em notas explicativas, são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.

#### Outros assuntos

##### Demonstração do valor adicionado

A demonstração do valor adicionado ("DVA") referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaborada sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentada como informação suplementar para fins de IFRS, foi submetida a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essa demonstração está conciliada com as demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no *Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado*. Em nossa opinião, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse *Pronunciamento Técnico* e é consistente em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito



### Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estejam livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.



- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 27 de março de 2023.

**MOORE MSLL LIMA LUCCHESI**  
Auditores e Contadores Ltda  
CRC2SP019874/O-3



**Sócio – Sergio Lucchesi Filho**  
Contador – CRC1Sp 101.025/O-0

## **VENCIMENTO ANTECIPADO**

Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.

## DECLARAÇÃO

A Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda declara que, (i) se encontra plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da Emissão a que se refere este relatório e que inexistem situações de conflito de interesses que impeçam a continuidade do exercício da função; (ii) a Emissora manteve atualizadas as informações periódicas junto ao agente fiduciário durante o período a que se refere este relatório e não tem conhecimento de eventual omissão ou inconsistência contida nas informações divulgadas pela companhia ou, ainda, de inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela companhia securitizadora, dentro dos parâmetros estabelecidos na documentação da emissão e (iii) não foram entregues bens e valores à sua administração.

Para fins do disposto na Resolução Comissão de Valores Mobiliários nº 17/2021, a Simplific Pavarini, informa que prestou serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora.

As informações contidas no presente relatório estão baseadas exclusivamente na documentação recebida pelo Agente Fiduciário nos termos dos Instrumentos da operação, incluindo documentação fornecida pela Emissora.

As informações contidas neste relatório não representam uma recomendação de investimento, uma análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos.

Rio de Janeiro, Abril de 2023

**Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**  
**Agente Fiduciário**